

11.12.2014

י"ט בכסלו התשע"ה

פרטיכל ישיבת הדירקטוריון של החברה הכלכלית לפיתוח
רמת גן בע"מ, שהתקיימה במשרדי החברה ביום
11.12.2014 החל מן השעה 16:00

השתתפו: מר משה (מוקי) אברמוביץ, יו"ר הדירקטוריון, חבר מועצה, המשנה לראש העיר, דירקטור; מר משה רווח, חבר מועצה ומ"מ ראש העיר, דירקטור; מר משה בודאגה, מנכ"ל העירייה, דירקטור; ד"ר שולמית ביסמנובסקי, חברת מועצת העיר, דירקטורית; גב' נועה סאיאס, מנהלת התקציב הרגיל בעירייה בשם מר עופר קרול, גזבר העירייה, דירקטור; גב' נאוה אסטרוגו-חביב, נציגת ציבור, דירקטורית; מר אלי עובדיה, חבר מועצה, דירקטור;

נכחו: מר מוטי חזן, מנכ"ל החברה הכלכלית; אדר' קובי בן עטר, סמנכ"ל פיתוח החברה הכלכלית; עו"ד חזי קינן, עוזר מנכ"ל החברה הכלכלית; רו"ח עזרא ערוסי, רואה החשבון של החברה הכלכלית; עו"ד שמואל אורן, היועץ המשפטי של החברה הכלכלית;

- על סדר היום:**
1. אישור פרטיכל ישיבת הדירקטוריון מיום 22.9.2014.
 2. אישור הדו"ח הכספי של החברה לשנים 2012 ו-2013.
 3. אישור התקציב ותכניות העבודה לשנת 2015.

נושא ראשון על סדר היום: אישור פרטיכל ישיבת הדירקטוריון
של החברה מיום 22.9.2014

מוקי אברמוביץ: קיבלתם את פרטיכל הדיון מישיבת הדירקטוריון האחרונה. אם אין הערות מבוקש לאשר אותו.

החלטה פה אחד

מאושר בזה פרטיכל ישיבת הדירקטוריון של החברה הכלכלית מיום 22.9.2014.

נושא שני על סדר היום: אישור הדוחות הכספיים לשנת 2013

מוטי חזן: הפרוייקט היחיד בו לחברה הייתה פעילות כספית היה האצטדיון. את ספחי ההוצאות של פרוייקט זה ניתן לראות בדו"ח הכספי של שנת 2013. יש שם תנועות מצטברות.



רו"ח עזרא ערוסי :

הדו"ח המונח בפניכם מתייחס לשנים 2012 ו-2013. החברה עסקה אך ורק בפרוייקט האצטדיון. פורסמה תחרות אדריכלים בינ"ל והשתתפו בה גם מתכננים זרים. ההוצאות המצטברות של החברה היו כ- 2,900,000. (שכר טרחת עורכי דין, עריכת תחרות אדריכלים ועוד). מפנה לעמ' 4. ההכנסות של החברה בשנת 2012 היו בסך כולל של כ- 55,000. ובשנת 2013 בסך כולל של כ- 33,000. מכל הכנסה נלקחו דמי ניהול בשיעור של 4%. הוצאות החברה בשנת 2012 היו בסך כולל כ- 89,000. ובשנת 2013 הן היו בסך כולל של כ- 46,000. הגרעון בשנה זו הוא כ- 13,000. מפנה לפרוייקט רחוב הררי שעלה על הפרק לפני כחמש שנים. מדובר היה בפרוייקט התחדשות עירונית של כשמונה בניינים שלא ניתן היה לקדם אותו עקב בעיות מיסוי, בעיות בעניין הרישום בטאבו ועוד. ההוצאות נרשמו כהפסד בשנת הדו"ח. מפרט עוד מעמ' 8 לדו"ח הכספי.

גב' נאווה חביב :

מה עוד נשאר לשנת 2014 בקשר לאצטדיון?

מוטי חזן :

לבחון מחדש את עניין הזוכה ואיך מתקדמים. אנחנו מנהלים מגעים עם רשות מקרקעי ישראל בעניין תכנית חדשה למתחם, לרבות נושא האצטדיון. כנראה שלא נכון לקדם פרוייקט של אצטדיון ובו 60,000 מקומות ישיבה. הכוונה היא להקים רובע עירוני חדש הכולל תעסוקה, מגורים ותיירות ביחד עם אצטדיון בסדר גודל בינוני. לדירקטוריון הבא אני מקווה שכבר נבוא עם המלצה למתווה חדש לקידם הפרוייקט. מנהל הפרוייקט מר ניר פרצלינה. קיבל את שכר טרחתו עד לסיום שלב א' ואמור להמשיך ולעשות הכל ללא כל שכר נוסף עד לסיום שלב א' של קידום התב"ע.

רו"ח עזרא ערוסי :

בעניין שכר הטרחה בקשר לייעוץ המשפטי הפרישו סכום מסויים אך בפועל שילמו פחות וההפרש הופחת בדו"ח.

מוקי אברמוביץ :

הדוחות הכספיים של שנת 2014 יוגשו לאישור בזמן כמו שמקובל בכל חברה במחצית הראשונה של השנה ולא בסוף השנה.

רו"ח עזרא ערוסי :

כשבנו את אולם התיאטרון ברחוב חיבת ציון רשמנו זאת כתקבולים ע"ח מניות. במאזן הבא נביא הוצאות



כנגד זאת. היו חסרים סכומי כסף והעירייה העבירה אותם.

שולמית ביסמנובסקי : למה לא עשיתם זאת עכשיו?

מוטי חזן : לא ניתן. אנו בדצמבר. לא הגיוני לבצע זאת עכשיו.

החלטה פה אחד

הדירקטוריון מאשר את הדוחות הכספיים שהוצגו בפניו.

נושא שלישי על סדר היום: אישור תקציב ותכניות עבודה לשנת

2015

מפנה לחוברת שחולקה לחברי הדירקטוריון והמצורפת לפרטיכל. יש שני סוגים של פרויקטים. ייזום לגיוס הכנסות או פרויקטים שהחברה היא קבלן ביצוע של העירייה. היקף הפרויקטים לשנים הבאות הוא כ- 145,000,000 ₪. בשנת 2015 תקציב הפעילות יעמוד על הסך הכולל של כ- 52,000,000 ₪. רוב הפעילות היא של פרויקטים חד-פעמיים. הניהול השוטף הוא בתחומי הבורסה והחנייה. לכל פרויקט ביצוע הבאנו בחשבון תקורה בשיעור של 5% תקורה וניתן להגיע גם ליותר מכך בפרויקט ייזום.

מוטי חזן :

מה קורה מבחינת הכנסות?

גב' נאוה חביב :

רוב ההכנסות הן מהפרויקטים החד-פעמיים. המדובר ביחס ישיר להיקף הפרויקטים. פרויקט חד-פעמי הוא פרויקט שיש לו מועד התחלה ומועד סיום, גם אם הוא נמשך יותר משנה.

מוטי חזן :

פרויקט תמ"א 38 ברחוב מנשה - מדובר בארבעה מגרשים שהם נכס עירוני בבעלות העירייה. החברה תקדם פרויקט זה עבור העירייה. חלק מהדיירים הם בחזקת מעין דיירים מוגנים ויש גם פולש. אנו מקדמים תב"ע ואחר כך נוציא מכרז ליזם שיקים את הפרויקט ובמסגרתו ייקבע גם כיצד יקודם עניינם של הדיירים. ינוהל משא ומתן עם הדיירים לגבי הסדרת מגוריהם. תוך כדי שמירה על האינטרס העירוני והציבורי. ההכנסות תהיינה ממכירת הדירות ע"י היזם. אומדן



ההכנסות מן הפרוייקט הוא כ-24,000,000 ש"ח והחברה תקבל 5% תקורה.

פרוייקט קולטים סולאריים על גגות מבני ציבור -
סקרנו 35 גגות של מבני ציבור בעיר. מדובר בפרוייקט ידידותי לסביבה שימומן על ידי ליווי בנקאי בכפוף לתכנית עסקית. חלק מהגגות כבר נפסלו מכיון שצריך להיות גודל מינימלי של גג.

ההורים חוששים מקרינה אבל אם הם יראו דוחות שאין סכנה זו לא תהא בעיה.

משה בודאגה :

הפרוייקט כבר בוצע בהצלחה במספר מקומות בארץ בראש"צ ובי-ם למשל ולכן כבר יש ניסיון וישנן בדיקות ודוחות המראות שהוא בטיחותי ואיננו מסוכן.

מוטי חזן :

חניון זמני ברחוב היוזמה - מדובר בשטח של כ-2.5 דונם במתחם הבורסה המשמש כיום כחנייה בלתי מוסדרת. ייעוד השטח הוא למבנה ציבורי ולשצ"פ וכרגע אנו בהליך של שימוש חורג. לאחר אישור השימוש החורג תפרסם החברה מכרז להכשרת החניון הזמני ולתפעולו.

מוטי חזן :

מכרז להפעלת באולינג - זהו נכס עירוני מתחת ליציעים הדרום-מערביים של האצטדיון. המכרז מוכן ונוציא אותו בשבועות הקרובים. היזם צריך להכשיר את המבנה והנכס יושכר לו לתקופה של חמש שנים.

מכרז להפעלת בית קפה בבניין "עלית" הישן - המבנה משמש כיום את בית הספר "שנקר". חלק מן המבנה אינו בשימוש והוחלט להפעילו כבית קפה. מעריך שנצא למכרז בעוד כחודשיים.

מהו לוח הזמנים?

משה רווח :

כחודשיים שלושה. **הסדרת החנייה באיזור קניון "איילון" והאצטדיון -** המו"מ עם הקניון התפוצץ. לפיכך בשלב הראשון הולכים העירייה על "כחול לבן" בחלק מן השטח ולחברה לא תהיינה הכנסות. ההכנסות מהסדרת החנייה על דרך של "כחול לבן" תהיינה לעירייה. אם המו"מ עם הקניון יתקדם יעודכן מועד תחילת הביצוע.

מוטי חזן :

האם תהא חנייה חינם לתושבי העיר בחניון זה?

אלי עובדיה :



משה בודאגה :

בקניון "איילון" בונים קומה נוספת. לשם כך צריך להוסיף חניות. נאשר חנייה חניס לתושבי העיר פרט למספר מקומות.

מוטי חזן :

מנהלת הבורסה ותפעול ותחזוקת מתחם הבורסה – החל מחודש ינואר 2015, החברה הכלכלית תקבל מהעירייה את האחריות על מתחם הבורסה, שינוהל באמצעות מנהלת הבורסה. המנהלת תטפל במכלול הנושאים החל מהניקיון והתחזוקה השוטפת ועד עריכת פעילויות, קשרי קהילה, החייאת המתחם וכו'.

משה בודאגה :

יש לפעול ברגישות כדי שהציבור הדתי לא יבוא בטענות שעובדים בשבת.

מוטי חזן :

אנו פועלים עפ"י מדיניות העירייה. החברה תבצע פעילות במתחם הבורסה אך ורק בהיקף התקציבי שיוקצה לה בפועל. בשלב זה אושר לנו 3 מלש"ח מתוך ה 4 מלש"ח שבתוכנית העבוד. **הכנת תכנית מתאר לבורסה** - מדובר בתכנית אסטרטגית שתקבע מה מותר ומה אסור במתחם. היא תכלול, בין השאר, התייחסות למגורים, צעירים, תיירות, מלונות בוטיק ועוד.

שולמית ביסמנובסקי :

האם יבנו חנויות חדשות?

מוטי חזן :

זה גם חלק מהתכנון. ויש עוד מספר מגרשים ריקים בבורסה ואני מזכיר שגם מתוכננת רכבת קלה בסמוך.

מוטי חזן :

שיקום פיזי של רחובות במתחם הבורסה – אנו נכנסים לתכנון של פיתוח 5 רחובות מרכזיים במתחם, כאשר נתחיל בקרוב בעבודות ברחובות תובל והרקון. הכוונה היא לפתח את המרחב הציבורי, ליצור מרחבי שוטטות ולא מדרכות צרות כפי שקיים היום. כמו כן יוקמו מדרחובים ברחובות הרקון ותובל, יהיו שבילי אופניים במרחב הציבורי, יוחלף ריהוט רחוב, יהיה טיפול בתשתיות ועוד.

מוקי אברמוביץ :

תהיה גם תחנה של "תל אופן" במתחם הבורסה.

מוטי חזן :

הקמה ותפעול של מערך השכרת אופניים - מדובר בפרוייקט להקמת עשר תחנות להשכרת אופניים בעיר. עלות ההקמה הינה כ-2,300,000 ₪. הפרוייקט יתחבר לפרוייקט "תל אופן" שבתל אביב. הדבר ישרת את תושבי שתי הערים ויקל על עומסי התנועה וזיהום האוויר. תפעול הפרוייקט יהא באחריות ובפיקוח של



החברה ויבוצע ע"ח היזם שזכה במכרז של עיריית תל אביב ופועל בתחומה. עיריית גבעתיים גם במשא ומתן להצטרף. במקביל העירייה מקדמת הקמת שבילי אופניים.

משה בודאגה :

ברמת גן יש תוכנית אב לגבי שבילי אופניים בעיר. הפרוייקט יוצר קשר בין שתי הערים (תל אביב ורמת גן). רמת גן מצוייה במיקום מרכזי ויש ערך ציבורי עליון לקידום הפרוייקט של "תל אופן".

מוטי חזן :

שיכון הצנחנים - במסגרת ההסכם בין עיריית רמת גן לבין רמ"י נקבע שישווקו 76 מגרשים במתחם שיכון הצנחנים ורמ"י פרסמו מכרז על 71 יחידות. המכרז כבר יצא ובשבוע הבא הוא ייסגר. החברה תבצע את עבודות הפיתוח במגרשים עצמם ובמרחבים הציבוריים. עלויות הפיתוח הן כ-16,000,000 ₪. המקור למימון הוא תב"ר עירוני במימון אגרות והיטלים. החברה הכלכלית תפעל כקבלן מבצע.

תכנון חניון תת-קרקעי ומבנה ציבור ברחוב היוזמה

BOT - לפי בדיקה שנעשתה קיימת היתכנות כלכלית לקידום חניון תת-קרקעי כזה במתכונת של BOT. בכפוף לכך ולקיום תב"ע תקפה למגרש החברה תקדם מכרז להקמת החניון ביחד עם הקמת מבנה ציבור, עליו תחליט העירייה.

תכנון חניון תת-קרקעי בכיכר רמב"ם - פרוייקט זה

נועד לתת פתרון למצוקת החנייה במרכז רמת גן. גם כאן נעשתה בדיקת היתכנות כלכלית שהראתה שקיימת היתכנות כזו להקמת חניון ובו כ-700 מקומות חנייה במתכונת של BOT. המכרז מתוכנן לסוף שנת 2015 וזמן הבנייה מוערך בכשנתיים.

מכרז למעונות סטודנטים BOT - מדובר בפרוייקט

ברחוב הצלע שיכלול כמאתיים מיטות להשכרה לסטודנטים. הקרקע היא עירונית. המכרז ייעשה ב-BOT. תיעשה בדיקה לחבירה עם מוסדות אקדמאיים ואז לא יהיה צורך להעמיד רשת בטחון ליזם.

נאוה חביב :

לצורך הגילוי הנאות אני מודיעה שאני מתגוררת בשכונת חרוזים.



מוטי חזן:

גם בבורסה מתוכננים מגורי סטודנטים. בעיר יש סטודנטים רבים ויש מקום להרבה פרויקטים כאלה.

הכנת תב"ע לאזור האצטדיון - בשנת 2015 מתוכננת
קודם כל הכנת פרוגרמה ואחר כך טיפול בתכנון ובקידום התב"ע. צריך לבדוק היתכנות כלכלית לפרוגרמה לפני קידום התב"ע.

משה רווח:

האצטדיון חשוב מאוד לרמת גן. חייב לקום שם אצטדיון בסדר גודל שעוד ייקבע. לפי דעתי באצטדיון צריכים להיות כשלושים אלף מקומות. כל יום רואים קבוצות שאין להן איפה לשחק. אין מקום יותר חזק ומשמעותי מאצטדיון רמת גן ויש לנצל זאת עד תום.

מוקי אברמוביץ:

במתחם יהיה שילוב של תרבות, ספורט, מגורים ועוד.

מוטי חזן:

שיפוץ והרחבת המוזיאון העירוני - מדובר בתוספת של
שתי קומות למוזיאון לאמנות ישראלית בדרך אבא הלל. יש כוונה לחבר את המוזיאון עם בית כהנא כך שיתאפשר לקיים פעילות תרבותית גם בבית כהנא. התחלנו בביצוע בדיקה להכנת פרוגרמה והמטרה היא להרחיב את כל התצוגות הקיימות. אחר כך נוכל להתחיל את התכנון המפורט. בבית כהנא עצמו אסור לבנות כי הוא נמצא על גדות הירקון. המוזיאון ירכז בתוכו את כל התערוכות ונשדרג גם את האולם במקום.

הפרויקט האחרון אינו מתקצב בשלב זה - מדובר
בכוונה של העירייה להסדיר ולקדם את הפעילות לפי תמ"א 38. הרעיון הוא שהחברה הכלכלית תסייע לתושבים בחיבור ליזמים ותקטין את הסיכון לתושבים. פעילות זו תרחיק את התושבים מהשרלטנים למיניהם. הדבר מצוי בדיונים בעירייה כי נדרש קידום מימון עירוני. הנושא חשוב ברמה העירונית ואם תהא התקדמות נעדכן.

החלטה פה אחד

הדירקטוריון מאשר את התקציב ותכניות העבודה לשנת 2015.

נאוה חביב:

אני מבקשת שתתקיים ישיבת דירקטוריון כל רבעון.

שונות



מוטי חזן:

כרגע חסר בחברה חשב מפני שהחשבת שהועסקה ביקשה להפסיק את עבודתה. אנו נתכנס להליך מכרז חדש כדי לבחור חשב/ת חדשים. ועדת הבחינה תהיה כמו בפעם הקודמת: יו"ר החברה, מנכ"ל יועמ"ש ונציג חברת ההשמה – קינן שפי.

מוקי אברמוביץ:

עו"ד שמואל אורן מסיים את תפקידו כיועמ"ש החברה, אני מבקש להודות לעו"ד אורן על פעולתו לאורך השנים בחברה כולל על הסיוע הרב שנתן להנהלת החברה בחצי שנה האחרונה בתהליכי הקמתה מחדש.

היו"ר נועל את ישיבת הדירקטוריון.


מוקי אברמוביץ
יו"ר הדירקטוריון

הערה: פרטיכל זה נרשם ע"י עו"ד שמואל אורן.